



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Advokatbyrå slipper betala för oaktsamt råd om att inleda process

Publicerad

24 FEB 2023

En advokat var oaktsam när han alltför säkert påstod att köparen av ett fastighetsbestånd skulle svara för säljarens processkostnader oavsett utgången i en tvist mellan parterna. Men advokatbyrån slipper betala skadestånd då det inte är bevisat att rådet ledde till att säljaren inledde skiljeförfarandet.

Ågerup Fastigheter AB är ett förvaltningsbolag i en koncern med ett kommersiellt fastighetsbestånd. 2010 överlät Ågerup ett fastighetsbestånd om cirka 500 000 000 kronor, vilket inkluderade fyra fastighetsägande bolag till fyra aktiebolag tillhörande Hemfosa-koncernen.

Överlåtelsen reglerades genom ett aktieöverlåtelseavtal dagtecknat den 7 april 2010 (AÖA). Ågerup biträdades i aktieöverlåtelsen av Advokatfirman Glimstedt i Stockholm. Denna aktuella advokaten var tidigare delägare i Glimstedt och är specialiserad inom allmän affärsjuridik, företagsöverlåtelser, tvistlösning och fastigheter. Han är sedan 2016 delägare i 7wise Advokatbyrå KB som är en affärsjuridisk advokatbyrå som erbjuder rådgivning inom bland annat fastighetsrätt och tvistlösning. Advokaten var verksam i Glimstedt vid tiden för AÖA, men var inte delaktig vid avtalsförhandlingarna eller vid upprättandet av nämnda avtal.

Ett av de fyra överlåtna bolagen var Ågerup Fastigheter i Fyrislund AB som hade ett hyresavtal med PostNord-koncernen avseende fastigheten Uppsala Årsta 64:2. Hyrestiden för hyresavtalet var 1 september 2009 till och med 31 augusti 2014.

Efter överlåtelsen var Ågerup och Hemfosa inte överens om bland annat rätten till tilläggsköpeskilling för ett uteblivet hyresavtal med Posten. Ågerup övervägde därför att vidta rättsliga åtgärder mot Hemfosa genom att påkalla skiljeförfarande. Inför Ågerups beslut om huruvida bolaget skulle inleda skiljeförfarande mot Hemfosa upprättade advokaten en promemoria till Ågerup daterad den 14 september 2017.

Ågerup kom sedermera, biträdd av advokaten, den 1 juni 2018 att påkalla skiljeförfarande mot Hemfosa (skiljeförfarandet) med yrkande om att utfå skadestånd på grund av Hemfosas underlåtenhet att teckna ett hyresavtal vilket resulterade i att Ågerup gick miste om tilläggsköpeskillning som annars skulle ha utgått om avtal träffats. Ågerups yrkande i påkallandeskriften var skadestånd om cirka 9 500 000 kronor, varav cirka 286 000 kronor utgjorde ränta vilken vitsordades av Hemfosa. Resterande del utgjorde skadestånd för Hemfosas avtalsbrott.

I skiljeförfarandet meddelades skiljedom den 4 februari 2019 vari genom Ågerups talan avseende yrkande om skadestånd om drygt 9 200 000 kronor ogillades.

Ågerup förpliktades genom skiljedomen att ersätta Hemfosa för dess rättegångskostnader om 655 150 kronor och svara för skiljedomskostnader om EUR 84 816 (exklusive moms).

Ågerup yrkar att tingsrätten ska förplikta 7wise att till Ågerup utge 1 258 150 kronor och 84 816 EUR.

Ågerup har påstått att advokaten, verksam hos 7wise, har varit vårdslös vid rådgivningen till Ågerup genom att råda Ågerup att inleda skiljeförfarande mot Hemfosa med yrkande om skadestånd för utebliven tilläggsköpeskillning under AÖA utan rättegångskostnadsansvar vid förlust.

Den vårdslösa rådgivningen har lämnats i promemorian och består framför allt av följande:

- Felaktig beräkning av Ågerups krav (tilläggsköpeskillningen) till drygt 9 000 000 kronor.
- Felaktigt påstående att Hemfosa skulle hållas ansvarigt för Ågerups rättegångskostnader oavsett utgången.
- Felaktig tolkning av Landskronadomen (NJA 2013 s. 145) avseende omvänd bevisbörda för Hemfosa (s.k. exculperingsansvar).
- Underlåtit att informera om att bevislätnadsregeln i Landskronadomen förutsätter den skadelidande visar vad som hade varit ett lämpligt farereducerande handlande.
- Felaktigt påstående att Hemfosa hade begått ett klart brott mot informationsskyldigheten i AÖA och därmed hade bevisbördan för att tilläggsköpeskillning inte
- Felaktigt påstående att det saknades juridiska alternativ till att inleda skiljeförfarandet.
- Sammanfattningen i promemorian har befast den felaktiga bilden av att inleda skiljeförfarande var Ågerups enda alternativ och att kostnadsrisken var mycket låg.
- I promemorian inte på ett adekvat och fackmannamässigt vis framhållit de särskilda kostnadsriskerna.

7wise har erkänt att advokaten har lämnat rådgivning i promemorian med innebörd att skiljeförfarande kunde påkallas för att erhålla betalning för de fordringar Ågerup hade mot Hemfosa, men förnekat att den varit vårdslös.

På alla punkter utom en anser Stockholms tingsrätt att advokaten agerat korrekt. När det gäller felaktigt påstående om att Hemfosa skulle svara för Ågerups kostnader oavsett utgången anses dock advokaten ha varit oaktsam. I de sammanfattande synpunkterna gör advokaten följande bedömning i kostnadsfrågan:

”När Ågerup inte kan bedöma kravet på grund av Hemfosas underlåtenhet att fullgöra förpliktelse att lämna information enligt SPA bör Hemfosa i händelse av Hemfosas framgång åläggas att bära

skiljekostnader hänförliga till detta krav”.

Tingsrätten konstaterar att huvudregeln är att den förlorande parten är skyldig att ersätta motpartens rättegångskostnader. En viktig funktion bakom regleringen är att vetskapen att den tappande parten bär ett fullständigt kostnadsansvar verkar avhållande från obefogade rättegångar.

Ansvar för motpartskostnaderna är strikt, det vill säga oberoende av om part förfarit vårdslöst. I vissa särskilda fall har det dock ansetts befogat att ta hänsyn till subjektiva omständigheter på ena partens sida. Om detta handlar undantagsreglerna i 18 kap. 3 och 6 §§ rättegångsbalken. (Se Peter Fitger m.fl., Rättegångsbalken, kommentaren till 18 kap. 1 §, Juno Version 92.)

Första stycket i 18 kap. 3 § rättegångsbalken behandlar så kallad onödig rättegång. Det handlar om dels att rättegång inletts utan att motparten gett anledning till det, dels att den vinnande parten uppsåtligt eller genom försummelse föranlett den onödiga rättegången.

För båda fallen gäller att kostnaderna kan kvittas (det vill säga att vardera parten står sin kostnad) eller att den vinnande parten kan förpliktas att ersätta den förlorande partens kostnader. (Se Peter Fitger m.fl., Rättegångsbalken, kommentaren till 18 kap. 3 §, Juno Version 92.) I litteraturen anges att försummelsen kan ske genom att part visar bristande informationsvilja genom att tjuvhålla på bevis, som klart visar att parten har rätten på sin sida (P-O Ekelöf m.fl., Rättegång, Tredje häftet, s. 269, Juno Version 8).

Möjligheten till kvittning som föreskrivs i 18 kap. 3 § rättegångsbalken andra stycket avser den situationen att den omständighet av vilken utgången berodde inte före rättegången var känd av den förlorade parten och han eller hon inte heller bort ha kännedom om denna. Enligt förarbetsuttalanden ska bestämmelsen tillämpas med stor försiktighet.

Det förhållandet att den tappande parten före rättegången saknade kunskap om de bevis som motparten ämnade åberopa är inte tillräcklig anledning att befria honom eller henne från skyldighet att ersätta motpartens kostnader. (Se Peter Fitger m.fl., Rättegångsbalken, kommentaren till 18 kap. 3 §, Juno Version 92.)

Advokaten har inte redovisat innehållet i första stycket på rätt sätt utan utelämnat att försummelse på den vinnande partens sidan kan leda till att antingen vardera parten står sin kostnad eller att den vinnande parten står för den förlorande partens kostnader.

Han har framför allt inte redovisat att de situationer som faller under 18 kap. 3 § rättegångsbalken handlar om undantagsfall i förhållande till en klar huvudregel. Utöver själva bestämmelsen har han inte heller redovisat något rättsligt stöd, till exempel rättsfall eller doktrin, för sin bedömning. Beträffande vilka faktaomständigheter som leder till tillämpningen av 18 kap. 3 § rättegångsbalken har advokaten endast hänvisat till

Hemfosas underlåtenhet att fullgöra sin informationsskyldighet. I den delen har han inte beaktat möjligheten att Hemfosa i juni 2015 lämnade en riktig information att Posten ansåg hyran var för hög och att Estancia ansåg att hyran var för låg för investeringen.

Det fanns inget omedelbart samband mellan bristande information under pågående hyresförhandlingar och undanhållande av information före skiljeförfarandet.

Frågan om fördelning av rättegångskostnader är normalt av stor betydelse för en part när denne ska besluta sig för att inleda rättegång eller skiljeförfarande. Det står klart att ägaren av Ågerup var väl

förtrogen med huvudregeln att den förlorande parten står för den vinnande partens kostnader. Det har dock inte framkommit att han hade någon kunskap om i vilka situationer som undantagsregeln i 18 kap. 3 § rättegångsbalken kunde bli tillämplig.

På skäl som angetts ovan har, slår tingsrätten fast, advokatens metod brustit på flera punkter. Han borde i vart fall ha varit tydlig med att hans bedömning var osäker och beskrivit följderna av att bedömningen skulle visa sig vara felaktig. Sammantaget bedöms advokatens rådgivning i den här delen ha varit oaktsam.

När det gäller den adekvata kausaliteten noterar rätten att ägaren av Ågerup har uppgett att han var väldigt säker på att Posten skulle förlänga hyresavtalet och att han därmed skulle få tillgång till tilläggsköpeskillingen. Han verkar under flera år ha varit starkt motiverad att kräva sin upplevda rätt till tilläggsköpeskillning.

Han har tidigare haft flera tvister i domstol och verkar därmed inte ha varit främmande för att ta de kostnadsrisker som är förknippade med en domstolsprövning. Av advokatens mejl den 21 december 2017 till ägaren framgår också att i vart fall advokaten ansåg att påkallande av skiljeförfarande kunde vara ett sätt att få till stånd en förlikning på en bra nivå.

Sammantaget anser rätten att Ågerup inte bevisat att advokatens oaktsamma rådgivning i kostnadsdelen orsakade att Ågerup inledde skiljeförfarandet angående skadeståndskrav för uteblivet hyresavtal med Posten.

Käromålet ska därför ogillas.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Advokat](#), [Civilprocess](#), [Fastighetsköp](#), [Köprätt](#), [Avtalsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter